

Polder Bloemendaal

Toepassing Ruimte-voor- Ruimte regeling: de kaders

De inrichtingsvisie Weids Bloemendaal beoogt het behouden en herstellen van de bijzondere kwaliteiten van dit deel van het Groene Hart. Een open, waterrijk polderlandschap, met een rijke natuur, uitnodigend voor omwonenden en recreanten. Een gebied waar bedrijvigheid, natuur en landschapsbeheer hand in hand gaan. Om dat te kunnen realiseren is het saneren van gebouwen, kassen en boom- en sierteeltgrond in dit gebied noodzakelijk. In dit beleidsdocument vindt u informatie over de kaders aan de hand waarvan de Ruimte-voor-Ruimte regeling kan worden toegepast.

Aantonen ruimtelijke kwaliteitswinst

De ruimtelijke kwaliteitswinst dient u aan te tonen door aan te geven op welke manier deze wordt geboekt. Voor bedrijven dient er sprake te zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst door:

- het slopen van bedrijfsbebouwing, de sanering van sierteeltgronden,
- het bestemmen en gebruiken van vrijkomende gronden als natuur of extensief agrarisch gebied in lijn met de inrichtingsvisie Weids Bloemendaal.



Doelstelling: ruimtelijke kwaliteitswinst

Als basis geldt de ruimtelijke kwaliteitswinst als doelstelling. Belangrijk uitgangspunt is het behouden en versterken van de openheid in de polder en de bestaande natuur- en recreatiewaarden.

Toepassingskader regeling

Deze uitwerking is een nadere invulling en aanscherping van de provinciale regeling in vervolg op de inrichtingsvisie Weids Bloemendaal. Deze richt zich alleen op de polder Bloemendaal, de gestelde kaders en mogelijkheden gelden dan ook enkel bij toepassing binnen deze polder.

Deze uitwerking is als gezegd een vervolg op de inrichtingsvisie. De beleidslijnen uit deze visie zijn dan ook onverkort van toepassing, daar waar deze uitwerking afwijkt van de inrichtingsvisie is de uitwerking leidend. Een verzoek tot toepassing van de regeling dient voorzien te zijn van een (schets)ontwerp met onderbouwing waarin de ruimtelijke kwaliteitswinst aangetoond wordt. In deze uitwerking worden de basisuitgangspunten en inpassingskaders uiteengezet waaraan het ontwerp in ieder geval dient te voldoen. Verdere beoordeling vindt plaats op basis van genoemde onderbouwing.

Basisuitgangspunten:

- In de inrichtingsvisie wordt de toepassing van de regeling mogelijk gemaakt voor zowel de sanering van glasopstanden, agrarische bedrijfsbebouwing en sierteeltgronden. Bij toepassing van de regeling geldt de eis dat zowel de saneringslocatie als de compenserende bebouwing buiten de hiertoe aangewezen

concentratiegebieden (glastuinbouw en sierteelt) zijn gelegen. Voor overige agrarische bedrijfsfuncties geldt als aanvullende eis dat er aangetoond dient te worden dat een volwaardige agrarische bedrijfsvoering ter plaatse niet meer mogelijk is (toetsing door de Stichting Agrarische Beoordelingscommissie).

Aanvullend hierop geldt dat met de sanering van sierteeltgronden per sanering (gerelateerd per bedrijf) maximaal één compensatie-eenheid verkregen kan worden.

- De compensatiewaarde volgt uit de te saneren oppervlakte (provinciaal kader) waarbij deze per compensatie-eenheid gewaardeerd wordt op een woonruimte van 600m³ exclusief kelders en vergunningsvrije bouw mogelijkheden. Verrekening vindt plaats

door deling op het te realiseren volume.

- Er geldt een maximum van drie wooneenheden per saneringslocatie (gerelateerd per bedrijf) niet gerelateerd aan de compensatie-eenheden.
- De invloed op de omgeving dient bij inpassing de nieuwe woonfunctie gewaarborgd te zijn. Hierbij is vooral het milieutechnische* aspect van belang, de inpassing mag geen belemmeringen opleveren voor omliggende bedrijvigheid.

* Een milieutechnisch aspect kan bijvoorbeeld zijn een zonering omdat in het naastgelegen gebied een agrarisch bedrijf is gevestigd.

Agrarische beoordelingscommissie

Deze commissie is een onafhankelijke stichting die:

- nieuwe bestemmingsplannen voor het agrarisch gebied toetst
- aanlegvergunningen en agrarische bouwvragen beoordeelt.

De stichting werkt uitsluitend in opdracht van gemeenten en provincies. Meer informatie vindt u op www.abcommissie.nl.

Concentratiegebieden Inrichtingsvisie Weids Bloemendaal



Behouden

- bestaand informatiepunt
- horeca bestaand
- Parkeerplaats bestaand
- kinderspeelplek/-boerderij bestaand
- rustplek bestaand
- recreatie verblijfsgebied
- fietsroute bestaand
- wandelpad bestaand
- hoofdwaterring
- landschapselementen
- open landschap: weidebouw/ natuur
- sierteelt
- open lint (indicatief)
- gesloten lint (indicatief)
- bebouwd gebied

Ontwikkelen

- mogelijk informatiepunt
- mogelijke rustplek
- mogelijk uitkijkpunt
- fietstunnel gewenst
- verkenning nieuwe wandelpaden (prioriteit)
- verkenning nieuwe wandelpaden
- mogelijke ecologische verbinding
- natuurvriendelijke oever
- open landschap: natuur/ EHS/ weidebouw
- ontwikkelingsrichting open landschap: weidebouw/ natuur
- ontwikkelingsrichting open landschap: weidebouw/ natuur/EHS
- parklandschap (inclusief landbouw)
- projectgrens

A3 - schaal 1: 15.000

0 250 500 750 1.000 m

Compensatiewoning

Voor de sloop of sanering van iedere 1.000 m² gebouwen op één of meer percelen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd. Een compensatiewoning wordt (als rekenwaarde) gezien als een com-

pensatie-eenheid (ce) van 600 m³.
Definities:

1. Een gebouw is elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Dit is conform de definitie in de Verordening Ruimte: een bouwwerk als bedoeld in artikel 1, eerste lid,

- onder c, van de Woningwet.
2. Sierteeltgrond is grond die daadwerkelijk in gebruik is als sierteeltgrond (gemeten land, peiljaar 2011)

Rekenvoorbeeld:

600 m² gebouw = 0.6 ce = 360 m³
10.000 m² glas = 2 ce = 1.200 m³

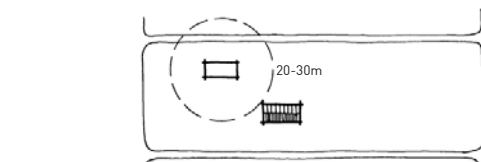
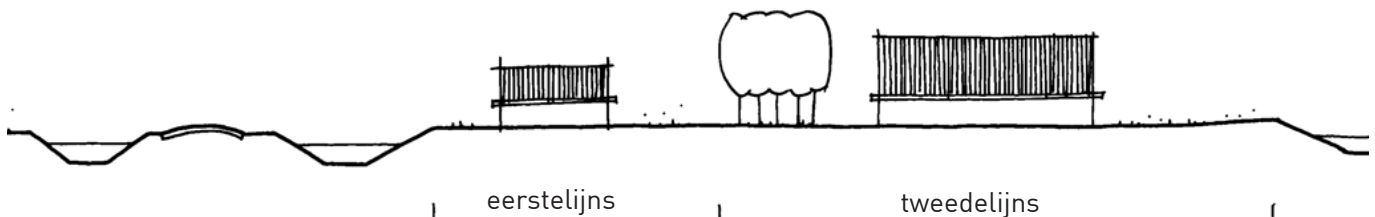
Inpassingskaders

Realisatie ter plaatse

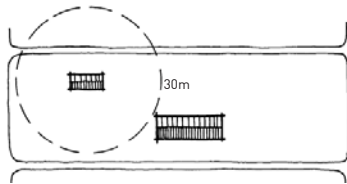
Bij de realisatie van de bouwvolumes geldt als uitgangspunt dat er geen sprake is van een verdere verdichting van de linten, de bestaande watergangen en zichtlijnen dienen behouden te blijven en er dient aandacht besteed te worden aan de maat, de schaal en de richting van het landschap. De bouwvolumes dienen landschappelijk te worden ingepast waarbij er sprake is van natuur-

en groenverbetering. Een dergelijke verbetering kan worden gerealiseerd door de slootkanten uit te voeren als natuurvriendelijke oevers (richtlijn; 50%) en de percelen in te richten met gebiedseigen beplanting. De benodigde parkeergelegenheid dient op eigen terrein achter de voorgevelrooilijn gerealiseerd te worden. Hierbij wordt een norm van minimaal twee parkeerplaatsen per wooneenheid gehanteerd.

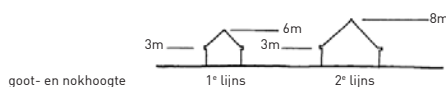
Er wordt onderscheid gemaakt tussen eerstelijns en tweedelijns bebouwing. In de basis geldt een maximale diepte van 150 meter waarbij de eerste 50 meter de eerstelijns bebouwingszone vormt. Onderstaande eisen worden (per perceel) gesteld aan bebouwing in beide zones. Voor de breedte van het perceel zijn de bestaande slootzijden bepalend.



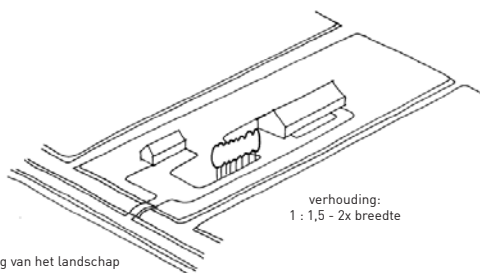
afstand tot bestaande bouw



afstand 1° / 2° lijns bebouwing



goot- en nokhoogte



richting van het landschap

Eerstelijns bebouwing

	Bloemendaalse- en Zwarteweg	Henegouwer- weg
Max. aantal hoofdbouwvolumes (nieuw)	1	1
Afstand tot bestaande bebouwing	20 meter	20 meter
Afstand tot de sloten	6 meter	6 meter
Afstand tot de weg	10 meter	20 meter
Goot- en nokhoogte	3/6 meter	3/6 meter
Maximale breedte	7 meter	9 meter
Lengte-breedte verhouding	lengte = 1,5-2x breedte	lengte = 1,5-2x breedte
Volume	circa 450m ³	circa 750m ³

Tweedelijns bebouwing

Max. aantal hoofdbouwvolumes	2
Afstand tot de sloten	6 meter
Afstand tot bebouwing	30 meter
Goot- en nokhoogte	3/8 meter
Maximale breedte	12 meter
Lengte-breedte verhouding	lengte= 1,5-2x breedte
Volume	1.200m ³

Variatiemogelijkheden

Indien aan de orde (bijv. vanwege de kavelgrootte), kan in de tweedelijnszone de afstand tot bestaande bebouwing verlaagd worden tot 20 meter mits de (kleinschalige) bebouwingseisen voor de eerstelijnszone gehanteerd worden.

Tevens is het mogelijk om de tweedelijns bouwvolumes te combineren als het maatwerk voor de locatie hierom vraagt. Om dit mogelijk te maken mag er worden afgeweken ten aanzien van de kaders inzake de maximale breedte en de inhoud per volume. Overige kaders blijven dus gelden waarbij benadrukt wordt dat het maximaal aantal bouwvolumes en de lengte-breedte verhouding een belangrijke vereiste zijn. Daarbij geldt dat de het gezamenlijk bouwvolume in de zone niet overschreden

mag worden en de vergroting een maximum van 150% per bouwvolume kent.

Realisatie van meerdere woningen per volume is mogelijk mits het maximum aantal woningen per saneringslocatie (3) niet overschreden wordt.

Combineren van tweedelijns volumes, een voorbeeld:

1 volume van 1.800 m³ + 1 volume van 600 m³

Het gezamenlijke bouwvolume is niet meer dan 2 x 1.200 m³.
Het grootste bouwvolume is niet groter dan 1.200 m³ x 150 % (1.800 m³).

Realisatie compensatiewoningen elders

Als realisatie ter plaatse niet mogelijk is, kunnen compensatiewoningen op een andere locatie gerealiseerd worden. Ook dan gelden de opgestelde kaders en blijft de provinciale beleidslijn (namelijk: aansluiting op of nabij de bebouwingscontour) geldig. Echter, een beperkte afwijking van deze kaders kan aan de orde zijn. Want in of nabij de bebouwingscontour op een andere locatie gelden mogelijk andere inpassingsmogelijkheden. Daarom moet de ruimtelijke

kwaliteitswinst op de te saneren locatie op maat bekeken worden. Met een goede onderbouwing kan onder andere afgeweken worden van:

- het aantal hoofdbouwvolumes waarbij per locatie een maximum wordt gesteld;
- de onderlinge afstand tussen bebouwing;
- de maximale diepte van het perceel waarbij op basis van het maatwerk ter plaatse een maximum wordt gesteld.

Meer informatie

Voor meer informatie over de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling kunt u contact opnemen met Daan Koppenaal, d.koppenaal@waddinxveen.nl, tel 0182 624 542 of Yves Smeets, y.smeets@waddinxveen.nl, tel 0182 624 594).

Heeft u vragen over de kaders die gelden voor de sanering in Polder Bloemendaal, dan kunt u contact opnemen met met Robert Jan van den Brink, r.vandenbrink@waddinxveen.nl of tel. 0182 624 546.

